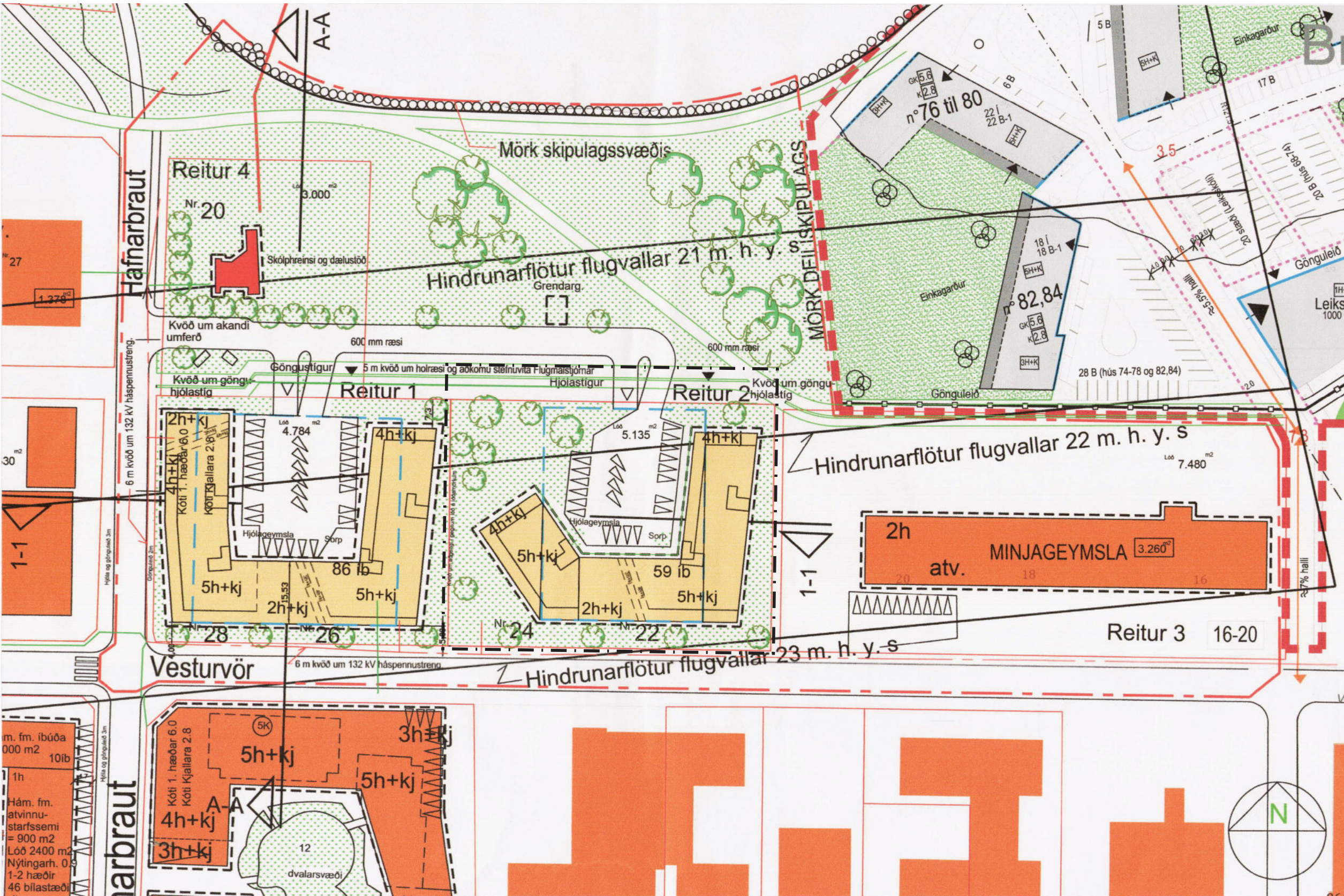
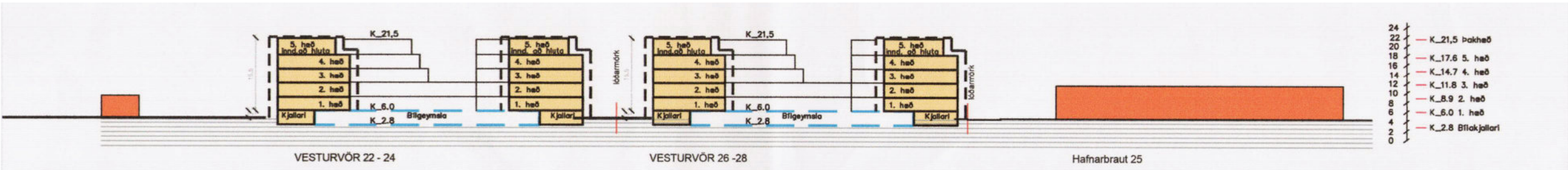




DEILISKIPULAG Í GILDI: AFSÞÖÐUMYND - mkv. 1:1000



DEILISKIPULAG Í GILDI: SNEIÐMYND A-A, mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreytingin nær eingöngu til lóðanna Vesturvarar 22 og Vesturvarar 24.

Löðirnar fá ný götunöfn og númer. Vesturvör 24 heitir eftir breytinguna Hafnarbraut 16 og Vesturvör 22 heitir eftir breytinguna Hafnarbraut 18. Löðirnar stækka til norðurs í allt að bæjarlandi. Á hvorri löð fyrir sig risi eitt stakstætt fjölbýlishús: Á löðinni **Hafnarbraut 16** ris fjölbýlishús með einu stigahúsi á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgraffinnar bílgæymslu. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílgæymslu fyrir a.m.k. 33 bíla og og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar. Á löðinni **Hafnarbraut 18** ris fjölbýlishús með tveimur stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgraffinnar bílgæymslu. Gert er ráð fyrir allt að 52 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílgæymslu fyrir a.m.k. 41 bíla og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar.

Almennir skilmálar fyrir Kársnes þróunnarsvæði haldest óbreyttir.

	Vesturvör 22-24	Hafnarbraut 16	Hafnarbraut 18
Í gildi fyrir samningar lóðir:	Tillaga að breytingu:	Tillaga að breytingu:	
Lóðarstærð:	5.135	2.764,3	2.765,5 m ²
Íbúðir (A+B-rym):	6.000	4.010	5.500 m ²
Kjallari og bílgæymsla:	2.400	1.940	1.940 m ²
Heildarfermetrar:	8.400	5.950	7.440 m ²
Kennitalur:			
Nýtingarhlutf.: Heildarnýtingarhlutf.:	1,17	1,45	1,98
Fjöldi íbúa:	59	39	52
Bílastæði á lóð:	22	11	11 bílastæði
Bílastæði í bílgæymslu:	59	33	41 bílastæði
Heildarfjöldi bílastæða:	81	44	52 bílastæði
Bílastæði pr. íbúð:	1,4	1,1	1 pr. íbúð óháð stærð
	0,5	0,5	stæði/stúdíóíbúð
	0,75	0,75	stæði/2. herb. íbúð
	1	1	stæði/3. herb. íbúð
	1,25	1,25	stæði/4. herb. íbúð

Skilmálar Svæði 5-Reitur 2 með breytingum:

HAFNARBRAUT 16 OG HAFNARBRAUT 18. ÍBÚÐARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK INNDRAGINNAR ÞAKHÆÐAR, KJALLARA OG NIÐUR-GRAFFINNAR BÍLGÆYMSLU/-SKÝLIS
NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 5
Á deiliskipulagsreitnum eru tvær löðir; a) Vesturvör 22 sem skráð er skv. Fasteignaskrá Íslands 2.400 m² að stærð og á henni standa iðnaðarhús samtals 827 ms að stærð. b) Vesturvör 24 sem skráð er skv. Fasteignaskrá Íslands 1.600 m² en skv. lóðarblaði 2.400 m² og á henni stendur atvinnuhús 706 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á lóðunum tveimur verði rifin þegar lóðarhavar óska þess að reisa þar stakstætt fjölbýlishús með a) 52 íbúðum á Vesturvör 22 og b) 39 íbúðum á Vesturvör 24.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 - REITUR 2 EFTIR BREYTINGU
Löðirnar stækka í allt að bæjarlandi í norðri: Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) verður 2.764,3 m² eftir stækkun. Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22) verður 2.765,5 m² eftir stækkun. Gert er ráð fyrir tveimur stakstæðum fjölbýlishúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgraffinnar bílgæymslu. Húsin munu fá húsnúmer í samræmi við fjölda stigahúsa og aðkomu að þeim en gert er ráð fyrir einu stigahúsi í Hafnarbraut 16 og tveimur stigahúsum í Hafnarbraut 18. Byggingarmagn á lóðunum og lóðarnýting eykst og verður skv. lið 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í Hafnarbraut 16 og 52 íbúðum í Hafnarbraut 18. Krafa er gerð um niðurgrafnar bílgæymslu/-skýli fyrir a.m.k 33 bíla í Hafnarbraut 16 og a.m.k. 41 bíla í Hafnarbraut 18 . Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húss fyrir sérgeymslur, tæknirými og hjóla- og vagnagæymslur. Einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

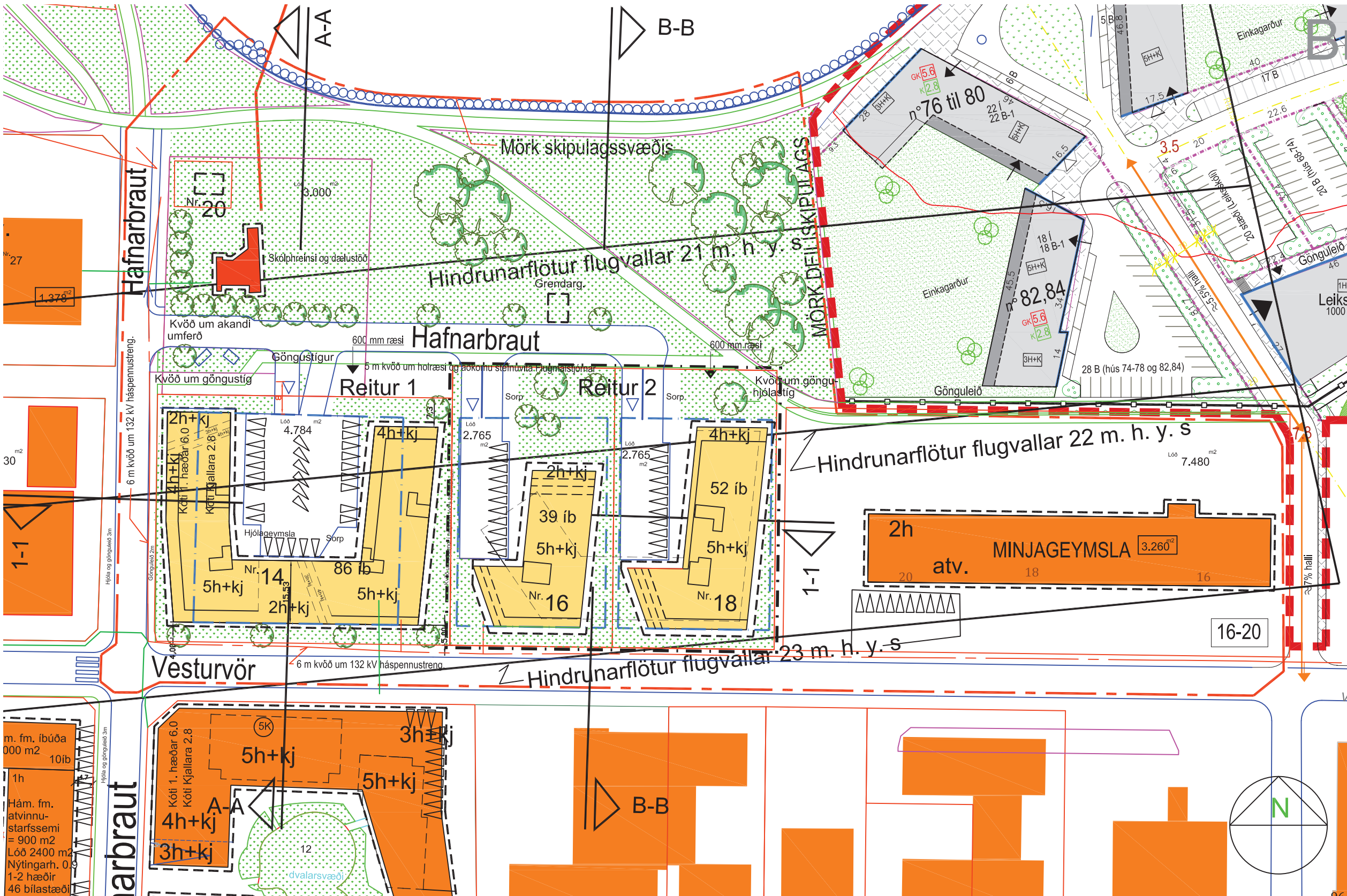
2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að í flestum íbúðum húsanna komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð

dvalarsvæði. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samskipti húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Visað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 5 hvað varðar hönnun húsa og lóða, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessara tilteknu húsa er í skýringarhefti B sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um inndregnar bindandi byggingarlínur, samheilnig útirými, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða auk þakgarða, útfærslu ports og niðurgraffinna sorpláta.

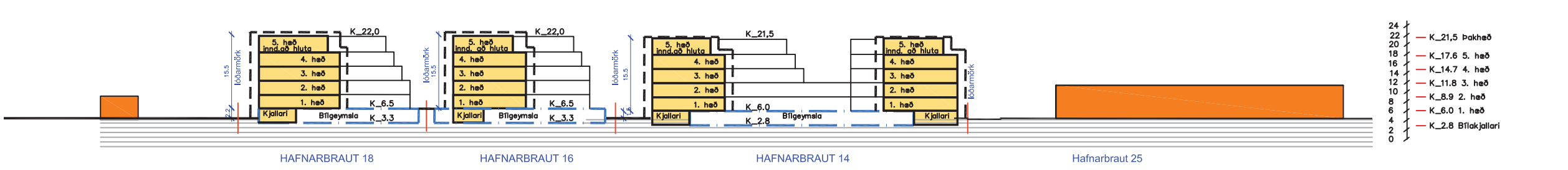
3. BYGGINGARREITIR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílgæymslur, og niðurgrafnar bílgæymslur/-skýli og leiðbeinandi byggingarlínt:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni, svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1,6 metra djúpar. Húsið skal að öllu leyti vera ína ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagang, útbýgginga og stigaganga, sem eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarlötur táknaður með slitinni, svartri, grannri línu sem afmarkar ætlaða hæðarskiptingu innan ytri byggingarreits. Hæðaskipting er ekki bindandi.
- Innri byggingarreitur, táknaður með svartri, grannri línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarlötur og sýnir ætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur 1,6 metrum innan ytri byggingarreits.
- Fimmta hæð byggingar skal vera inndregin um minnst einn metr frá úrvegg 4 hæðar. Þó má hluti fimmtu hæðar standa samsíða úrveggjum neðri hæða. Innri byggingarreitur sýnir minnsta inndrag fimmtu hæðar ef húshlið eða gafi liggur á ytri byggingarreit.

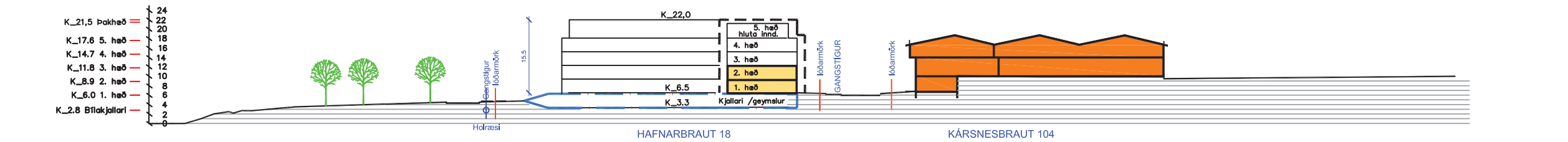
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - SVÆÐI 5 - REITUR 2: HAFNARBRAUT 16 OG 18 (ÁÐUR VESTURVÖR 22 OG 24)



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM: AFSÞÖÐUMYND - mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNEIÐMYND A-A, mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNEIÐMYND B-B, mkv. 1:1000

4. GRUNNFLETIR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Hafnarbraut 16:

- Innri byggingarreitur húss: 740 m²
- Hámarks grunnflötur útbýgginga: 110 m²
- Hámarks grunnflötur húss án bílgæymslu: 850 m²
- Hámarks flatarmál húss án bílgæymslu og kjallara: 4.100 m²
- Hámarks flatarmál bílgæymslu og kjallara: 1.940 m²
- Hámarks flatarmál: 5.950 m²

Heimilt er að byggja hús sem er minna að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 39 íbúðum á löðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir gæymslur undir hluta hússins. Ekki er gert ráð fyrir íverurýmum í kjallara.

Hafnarbraut 18:

- Innri byggingarreitur húss: 1.020 m²
- Hámarks grunnflötur útbýgginga: 130 m²
- Hámarks grunnflötur húss án bílgæymslu: 1.150 m²
- Hámarks flatarmál húss án bílgæymslu og kjallara: 5.500 m²
- Hámarks flatarmál bílgæymslu og kjallara: 1.940 m²
- Hámarks flatarmál: 7.440 m²

Heimilt er að byggja hús sem er minna að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 52 íbúðum á löðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir gæymslur undir hluta hússins. Ekki er gert ráð fyrir íverurýmum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við um fulla hæð, þ.e. úrveigr séu í fullri loft hæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Hæðarkötur fyrir botnplötu 1. hæða húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gölfkötur -k). Hámarkshæð yfir er gefin upp í skilmálateikningu og er í höm miðuð við hæð úts í tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 15,5 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðarskipting innan innri byggingarreits ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan

ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og lofttræstíbúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæðar um allt að 2,5 metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir þakplötum efstu hæða húsa má reikna með 2,5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum, lyftuhúsi og öðrum tækniúnaði.

7. BÍLGÆYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofan jarðar og eins í niðurgraffinni bílgæymslu/-skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulaðir verða lagðir inn að löðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílgæymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulaðir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða 39 stæðum á Hafnarbraut 16 og 52 stæðum á Hafnarbraut 18. Bílastæði og gestastæði ofan jarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögu. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.b. Flatamál kjallara og niðurgraffinna bílgæymslna er ætlað 1.940 m² fyrir bæði húsin. Krafa er gerð um gróður ofan á hluta bílgæymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9.

8. SORPGEYMSLUR

Niðurgrafin sorplát skv. gr. 6.12.6 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. skal komið fyrir löðinni og í samræmi við lið 11 almennum skilmálum. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhlöðum er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið

samhliða byggingu húsa.

9. HLJÓÐVIST

Visað er í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstigt hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist skv. 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húsa) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, skv. 5. Gr. ofangreindra laga og ÍST 45:2011 um hljóðvist (hámark 55dB(A)) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem ennig snýr að hljóðlátara svæði hverfisins.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. Gr. 2.3.5 lið g í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.

11. TRJÁGRÓÐUR

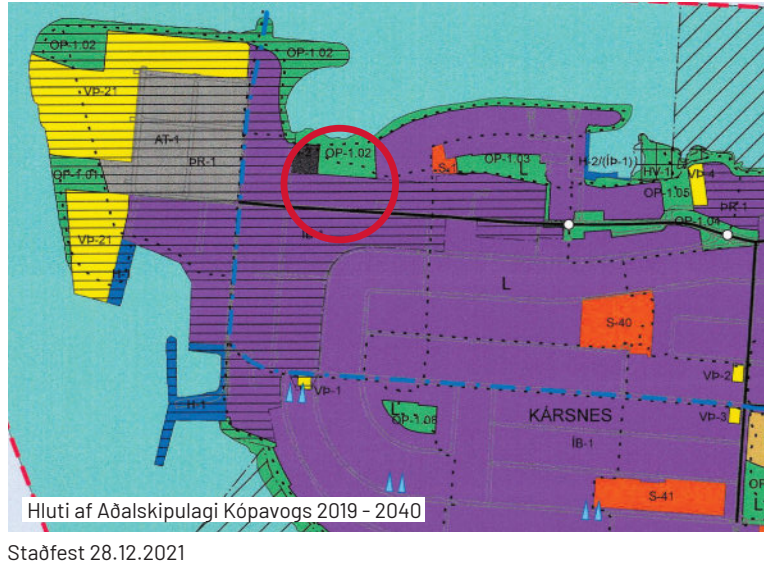
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í Byggingarreglugerð nr. 12/2012 er sett kvóð um trjágróður á norðausturhluta lóðanna.

12. GIRDINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða löðirnar með eins metra hárrí girðingu á vestur, suður og austur lóðarmörkum í samræmi við skýringaruppdrætti. Bæjarfyrirlöðum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Vesturvör.

13. ÞAKSVALIR

Þaksvallir eru heimilaðar. Stærð þeirra má nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.



Skýringar

- Innri byggingarreitur
- Ytri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Mörk bryðinga
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallari
- Kvóð um ísgróður
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Göngusigur
- Stækun / Breytingar
- Byggingarreitur
- Bílgæymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi byggingarlína

